ДОГОВОР

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № _1_ /НОВОИВ

Московская область,
Одинцовский район,
р.п. Новоивановское.

«01» августа **2017 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «СМУ-6 Инжиниринг», Лицензия № 050-001564 от 23.05.2016 г. на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Московской области, выданной Главным управлением Московской области «Государственной жилищной инспекцией Московской области», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Титова Романа Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____ дата, место рождения: _____ г., гражданство Российской Федерации, пол _____, паспорт РФ: _____, выдан УФМС России по _____ дата выдачи _____ г., код подразделения _____ зарегистрирован по адресу: _____, являющийся собственником помещения в Многоквартирном доме, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор **(далее – «Договор»)** о нижеследующем:

Термины и определения, используемые в договоре

Собственник - физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности на помещение, выступающее в роли владельца, распорядителя и пользователя объекта собственности.

Многоквартирный дом - жилой многоквартирный дом, расположенный по адресу: 143026, Московская обл., Одинцовский р-он, рабочий поселок Новоивановское, ул. Агрохимиков, д. 15 А, введенный в эксплуатацию на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-19-6881-2016, выданного Министерством строительного комплекса Московской области «22» декабря 2016 года.

Квартира – жилое помещение, расположенное в Многоквартирном доме

Машиноместо – нежилое помещение, расположенное в Многоквартирном доме.

Помещения – Квартира и/или Машиноместо, принадлежащее Собственнику.

Общее имущество Многоквартирного дома - общее имущество Многоквартирного дома, состав и состояние которого приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Коммунальные услуги – холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

Управление Многоквартирным домом - деятельность по организации процессов, работ и услуг, обеспечивающих безопасную эксплуатацию Многоквартирного дома, решения вопросов пользования Помещений Собственником и Пользователем, предоставление Собственнику и Пользователю Коммунальных услуг.

Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома – Эксплуатационные услуги, Текущий и Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома.

Инженерное оборудование – расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в Многоквартирном доме.

Эксплуатационные услуги - деятельность по техническому обслуживанию Инженерного оборудования Многоквартирного дома, а также иные действия, определенные настоящим Договором и приложениями к нему, необходимые для надлежащего функционирования и использования помещений Многоквартирного дома по целевому назначению.

Текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома – плановый ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения неисправностей Общего имущества Многоквартирного дома или его отдельных элементов, без замены ограждающих и несущих конструкций, лифтов, элементов инженерного оборудования, кровли.

Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома – неплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.

Лицевой счет – персонифицированный счет, на котором фиксируются начисления, поступления и расходования денежных средств за потребленные Собственником Коммунальные услуги, за Коммунальные услуги, необходимые в целях содержания Общего имущества Многоквартирного дома, за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, за услуги и работы по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, за дополнительные услуги. Лицевой счет имеет индивидуальный номер для каждого Помещения. При смене Собственника Помещения открывается новый Лицевой счет.

Норматив потребления Коммунальных услуг – месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов Собственником и проживающими вместе с ним лицами, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных (квартирных) приборов учета.

Пользователь – лицо, совместно проживающее с Собственников в Квартире, а также лицо, которое на законных основаниях, пользуется помещением Собственника.

Цели Управления Многоквартирным домом - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников и Пользователей, надлежащего Содержания и ремонта Общего имущества Многоквартирного дома, предоставление Коммунальных и иных услуг Собственнику, а также Пользователям настоящего Договора, действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных нормативных правовых актов..

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с настоящим Договором Управляющая организация по заданию Собственника за плату обязуется:

- оказывать услуги и выполнять работы по Управлению Многоквартирным домом;
- оказывать услуги и выполнять работы по Содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, в границах эксплуатационной ответственности;
- оказывать дополнительные услуги;
- предоставлять Коммунальные услуги Собственнику и Пользователю;
- предоставлять Коммунальные услуги, необходимые в целях содержания Общего имущества Многоквартирного дома;
- осуществлять иную, определенную в настоящем договоре деятельность, направленную на достижение Целей Управления Многоквартирным домом, в порядке, установленном настоящим Договором.

1.2. Действие настоящего договора распространяется на Многоквартирный дом, находящийся по адресу: Московская обл., Одинцовский р-он, рабочий поселок Новоивановское, ул. Агрохимиков, д.15 А:

- этажность – 18(А)-20(Б)-18(В)-16(Г)-14(Д) + 2 подземных этажа.
- количество квартир – 388;
- количество секций - 5;
- общая площадь жилых помещений Многоквартирного дома (без учета балконов, лоджий, веранд и террас): 26 503,60 кв.м.
- общая площадь нежилых помещений- 1 404,50 кв.м.
- общая площадь мест общего пользования – 12 285,2 кв.м.
- общая площадь машиномест – 4 020,6 кв.м.
- общая площадь дома – 44 213,9 кв.м.

1.3. Собственник помещение (далее по тексту - «Помещение»), является собственником помещения, со следующими характеристиками:

Квартира:

- Номер: 1;
- Подъезд: Д;
- Этаж № 7;
- Общая площадь 98,3 кв.м.

Машиноместо:

Номер: 2;
Подземный двухуровневый паркинг
Этаж № -1;
Общая площадь 13,3 кв.м.

1.4. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по Управлению Многоквартирным домом, по Содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, дополнительных услуг, приведены в Приложениях № 2 и № 5 к настоящему Договору.

1.5. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации устанавливаются Актом по разграничению балансовой принадлежности и ответственности по инженерным системам, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 3).

2. Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Приступить к исполнению Договора с момента его подписания.

2.1.2. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку ресурсов, необходимых для предоставления Коммунальных услуг.

2.1.3. Производить Собственникам начисление, сбор, перерасчет платежей за Управление Многоквартирным домом, за Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома, за Коммунальные услуги, потребленные Собственником и/или Пользователем.

2.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника и Пользователя в установленные действующим законодательством РФ и настоящим Договором сроки, обеспечить Собственника информацией о телефоне диспетчерской службы.

2.1.5. Не позднее, чем за 10 рабочих дней, предупреждать Собственника о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов Коммунальных услуг, за исключением аварийных ситуаций в Доме, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Дома и на официальном сайте Управляющей организации.

Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг, предоставления Коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного Договором, в течение 1 (Одних) суток с момента обнаружения таких недостатков, в том числе путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Дома и на официальном сайте Управляющей организации.

2.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника в течении 10 (Десяти) рабочих дней о решении, принятом по заявленному им вопросу.

2.1.7. В случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность и возникших по вине Управляющей организации провести перерасчет платы за Коммунальные услуги в установленном действующим законодательством порядке.

2.1.8. Предоставлять Собственникам платежные документы для внесения платы по настоящему Договору не позднее 10 (Десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.9. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы по настоящему Договору не позднее, чем за 30 (Тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых Собственникам надлежит вносить плату в новом размере. Информирование производится путем размещения письменного уведомления на информационном стенде Дома и официальном сайте Управляющей организации.

2.1.10. Осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию (опломбировку) установленного индивидуального прибора учета, соответствующего законодательству РФ, не позднее 1 месяца, следующего за датой его установки.

С момента ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета тепловой энергии, холодной и горячей воды в эксплуатацию осуществлять расчеты с Собственниками по приборам учета за услуги отопления, холодного, горячего водоснабжения и приема сточных вод, сбрасываемых в канализацию.

2.1.11. На основании письменной заявки Собственника в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

2.1.12. Выдавать Собственникам выписки из Лицевого счета, справки установленного образца по месту требования, иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.13. В случае принятия собственниками помещений Многоквартирного дома решения об отказе от исполнения настоящего Договора, решения о выборе иной управляющей организации или об

изменении способа управления данным домом, Управляющая организация обязана не позднее, чем за 30 (Тридцать) дней до прекращения действия настоящего Договора передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

2.1.14. Своевременно информировать Собственника об изменении перечня работ и услуг по Управлению Многоквартирным домом, по Содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, по оказанию дополнительных услуг. Информирование производится путем размещения письменного уведомления на информационном стенде Дома и официальном сайте Управляющей организации.

2.1.15. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год, если другое не утверждено общим собранием собственников помещений, а также размещать указанный отчет в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства и на официальном сайте управляющей организации.

2.1.16. Обеспечить размещение информации о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и официальном сайте Управляющей организации.

2.1.17. По запросу Собственника предоставить для ознакомления сведения о потребительских, технических характеристиках и условиях эксплуатации его Помещения, а также о правилах установки, способах и местах монтажа инженерного, телекоммуникационного, климатического и иного оборудования.

2.1.18. Вести и хранить существуствующую техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные исполнением настоящего Договора. В случае утери или порчи существующей технической документации Управляющая организация обязана восстановить ее за счет собственных средств.

2.1.19. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание и уничтожение персональных данных.

2.1.20. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.) путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Дома и/или официальном сайте Управляющей организации.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Привлекать третьих лиц для оказания услуг и выполнения работ по настоящему Договору, в том числе, но не ограничиваясь: для уборки, благоустройства и обеспечения надлежащего санитарного состояния Общего имущества Многоквартирного дома и придомовой территории; для вывоза бытового мусора, для охраны (организации службы контроля) Многоквартирного дома.

2.2.2. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, третьих лиц:

- для снятия показаний индивидуальных (квартирных) и коллективных (общедомовых) приборов учета;
- для доставки платежных документов Собственнику;
- для начисления платы за оказание услуг и выполнение работ по Управлению Многоквартирным домом, за оказание услуг и выполнение работ по Содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, за дополнительные услуги, за Коммунальные услуги, потребленные Собственником и/или Пользователем, а также за Коммунальные услуги, потребленные в целях содержания Общего имущества Многоквартирного дома;
- для взыскания задолженности.

2.2.3. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

2.2.4. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и Пользователем «Правил проживания, проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на территории жилого дома» (Приложение № 4), составлять акты о выявленных нарушениях совместно с лицами, установившими факт нарушения, выдавать предписания об устранении выявленных недостатков.

2.2.5. Требовать в установленном действующим законодательством РФ порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей компанией по вине Собственника и/или Пользователя, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей компанией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или Пользователя Общему имуществу Многоквартирного дома.

2.2.6. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг Собственнику в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством РФ.

2.2.7. Оказывать Собственнику на возмездной основе разовые дополнительные услуги, не предусмотренные настоящим Договором, в соответствии с отдельным договором и сметным расчетом стоимости таких услуг, осуществлять функции платежного агента при принятии решения собственниками помещений о формировании специального счета на капитальный ремонт.

2.2.8. Направлять Собственнику уведомления с требованием устранить выявленные Управляющей компанией нарушения условий настоящего Договора.

2.2.9. Осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику Помещения на протяжении всего срока производства работ.

2.2.10. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома в случае причинения им какого-либо ущерба в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.11. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета, проверку состояния таких приборов учета введенных в эксплуатацию.

2.2.12. В случае аварий в помещении Собственника в его отсутствие, вызывать последнего или его представителя в любое время суток по телефону.

2.2.13. Инициировать общие собрания собственников помещений Многоквартирного дома и выносить на такие собрания свои предложения, выделять уполномоченное лицо на роль секретаря такого собрания в случае, если никто из собственников не изъявил желание быть таким секретарем; выделять уполномоченное лицо для взаимодействия со счетной комиссией общего собрания собственников Многоквартирного дома при проверке подсчёта голосов и бланков решений собственников.

3. Права и обязанности Собственника

3.1. Собственник обязан:

3.1.1. Не препятствовать Управляющей организации в выполнении необходимых для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором, и исполнения обязательств по Договору.

3.1.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату по настоящему Договору.

3.1.3. Выполнять при эксплуатации Помещения следующие требования:

а) соблюдать «Правил проживания, проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на территории жилого дома, условия эксплуатации помещений жилого дома» (Приложение № 4);

б) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения с соблюдением требований действующего законодательства по согласованию переустройства (перепланировки) помещения с органом местного самоуправления на основании принятого им решения, а также письменного согласования проекта переустройства (перепланировки) с организациями, согласование с которыми необходимо в соответствии с действующим законодательством РФ;

в) не производить перенос инженерных сетей и мероприятия по переоборудованию, изменяющих проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, в т.ч. не устанавливать регулирующую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках;

г) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры вентиляционных стояков, предусмотреть установку в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

д) обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования, для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ, для проверки показаний приборов учёта Коммунальных

услуг в согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время;

е) использовать лифты с учетом требований правил эксплуатации;

ж) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

з) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

и) не производить без письменного согласования с контрольно-разрешительными органами, и уведомления Управляющей организации в установленном действующим законодательством РФ порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов, кондиционеров, сплит систем, антенн спутникового телевидения и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома;

к) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещениям, принадлежащим другим собственникам и Общему имуществу Многоквартирного дома;

л) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение на основании предписания уполномоченного государственного (муниципального органа) или решения суда;

м) не загрязнять/загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего пользования Многоквартирного дома;

н) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования.

3.1.4. Не выбрасывать строительный мусор в контейнеры, предназначенные для сбора и утилизации твердых бытовых отходов, установленных на территории Многоквартирного дома.

3.1.5. При проведении в Помещении ремонтных работ самостоятельно и за собственный счет осуществлять вывоз и утилизацию строительного мусора.

В случае захламления мест общего пользования строительным мусором или хранения строительного мусора в местах общего пользования Управляющая организация вправе, но не обязана, вывезти строительный мусор с последующим возложением на Собственника расходов по вывозу и утилизации строительного мусора. При этом Собственник обязуется возместить Управляющей организации понесенные расходы в течение 5 дней с даты предъявления соответствующего требования.

3.1.6. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Многоквартирного дома при отсутствии решения общего собрания собственников помещений.

3.1.7. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в состоянии Общего имущества Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

3.1.8. Предоставлять нижеследующие сведения Управляющей организации:

- о заключении договоров найма (аренды) Помещения с указанием информации о лице, заключивши такой договор с Собственником, а также информации о том, на кого, Собственника либо нанимателя/арендатора, возлагается обязанность по внесению платы по настоящему Договору - в течение 3 (Трех) календарных дней с даты заключения договора;
- о расторжении договора найма (аренды) Помещения с указанием информации о дате освобождения Помещения нанимателем/арендатором - в течение 3 (Трех) календарных дней с даты расторжения договора;
- об изменении количества лиц, проживающих в Квартире, включая временно проживающих - в течение 3 (Трех) календарных дней с момента начала проживания;
- об изменении площади Помещения - в течение 3 (Трех) календарных дней с даты осуществления изменений;
- о принятии решений общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома – в течение 3 (Трех) календарных дней с даты подписания соответствующего протокола собрания.

3.1.9. Предоставлять Управляющей организации показания приборов учета до 25 числа месяца, следующего за отчетным (при их вводе в эксплуатацию).

3.1.10. Предоставить контактные телефоны своих представителей, имеющих ключи от Помещения, для оперативного обеспечения доступа в Помещение сотрудников Управляющей организации или третьих лиц для локализации аварийной ситуации, в случае отсутствия Собственника в Помещении.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией её обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. За собственный счет привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние экспертные организации. Привлекаемая Собственником для контроля экспертная организация должна иметь соответствующие лицензии.

3.2.3. Требовать изменения размера платы за оказание услуг и выполнение работ по Управлению Многоквартирным домом, по Содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, возникшими по вине Управляющей организации и превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

3.2.4. Требовать изменения размера платы за Коммунальные услуги при предоставлении Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, возникшими по вине Управляющей организации, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

3.2.5. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственникам вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией по её вине её обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления Собственникам помещений отчета о выполнении настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.7. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

4. Размер и порядок внесения платы по Договору

4.1. Размер платы по Договору определяется как ежемесячная сумма, состоящая из:

- платы за оказание услуг и выполнение работ по Управлению Многоквартирным домом;
- платы за оказание услуг и выполнение работ по Содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома;
- платы за оказание дополнительных услуг;
- платы за Коммунальные услуги, потребленные в целях содержания Общего имущества Многоквартирного дома;
- платы за Коммунальные услуги, потребленные Собственником и/или Пользователем.

4.2. Размер платы за оказание услуг и выполнение работ по Управлению Многоквартирным домом, за оказание услуг и выполнение работ по Содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, за дополнительные услуги (не являющиеся разовыми), определяются как произведение тарифа на общую площадь помещения. Размер платы за коммунальные услуги, потребленные в целях содержания Общего имущества Многоквартирного дома определяется соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на Общее имуществе Многоквартирного дома.

Стоимость выполнения работ и оказания услуг по Управлению Многоквартирным домом, по Содержанию Общего имущества Многоквартирного дома, по оказанию дополнительных услуг, приведены в Приложении № 5 к настоящему Договору.

4.3. Размер платы за Коммунальные услуги, потребленных Собственником и/или Пользователем, определяется на основании показаний индивидуальных приборов учета исходя из установленных тарифов. При отсутствии приборов учета или использовании Собственником не поверенных приборов учета, объем потребления Коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления. Тарифы и нормативы потребления Коммунальных услуг устанавливаются органами власти, осуществляющими государственное регулирование цен и тарифов; тарифы приведены в Приложении № 5 к настоящему Договору.

4.4. Плата по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно до 20 (Двадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации на основании платежного документа, направленного Управляющей организацией в адрес Собственника посредством почтовой и электронной связи.

В платёжном документе указываются:

- номер Лицевого счета;
- размер платы за оказание услуг и выполнение работ по Управлению Многоквартирным домом;
- размер платы за оказание услуг и выполнение работ по Содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома;
- размер платы за Коммунальные услуги, потребленные в целях содержания Общего имущества Многоквартирного дома;
- платы за Коммунальные услуги, потребленные Собственником и/или Пользователем;
- размер платы за дополнительные услуги;
- сумма задолженности за предыдущие периоды;
- сумма пени.

В платежном документе может размещаться иная дополнительная информация, связанная с исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, а также стоимость разовых дополнительных услуг, оказанных Управляющей организацией и оплачиваемых Собственником дополнительно.

В случае, если Собственник не получил платежный документ до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за отчетным, то Собственник обязан обратиться в Управляющую организацию для его получения, а Управляющая организация на основании данного обращения обязана повторно направить платежный документ Собственнику в порядке, предусмотренном п.4.4. настоящего Договора

4.5. При предоставлении Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», размер платы за Коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном указанным нормативным актом.

4.6. Собственник вправе внести предоплату за потребляемые Коммунальные услуги за текущий месяц и более длительные периоды. В случае, если внесенная предоплата за потребляемые Коммунальные услуги не покроет стоимость фактически потребленных Коммунальных услуг, то Собственник обязан доплатить возникшую задолженность в срок до 20 (Двадцатого) числа месяца, следующего за отчетным. В случае повышения тарифов на Коммунальные услуги Управляющая организация производит перерасчет стоимости, внесенной Собственником в счет оплаты потребленных Коммунальных услуг на момент оплаты.

4.7. В случае изменения тарифов и нормативов потребления Коммунальных услуг Управляющая организация применяет новые тарифы и нормативы со дня, установленного для их обязательного применения, проинформировав об этом Собственника путем размещения письменного уведомления на информационном стенде Дома и официальном сайте Управляющей организации.

4.8. Изменение размера платы за оказание услуг и выполнение работ по Управлению Многоквартирным домом, за оказание услуг и выполнение работ по Содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, а также за дополнительные услуги, осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

Управляющая организация обязана изменить размер платы за оказание услуг и выполнение работ по Управлению Многоквартирным домом, за оказание услуг и выполнение работ по Содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, а также за дополнительные услуги, измененные по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, с даты, указанной в протоколе общего собрания, а если такая дата не указана, то с даты получения уведомления о принятом на общем собрании решении с приложением копии такого решения.

В случае, если Управляющая организация воспользуется своим правом на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, предусмотренным в п. 6.2.2.2. настоящего Договора, по причине неприемлемости для нее решения, принятого на общем собрании собственников, плата за оказание услуг и выполнение работ по Управлению Многоквартирным домом, за оказание услуг и выполнение работ по Содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, а также за оказание дополнительных услуг, до момента расторжения Договора взимается в размере, установленном настоящим Договором.

5. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по Договору

5.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по Управлению Многоквартирным домом, за оказание услуг и выполнение работ по Содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, а также дополнительных услуг и/или предоставляемых Коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и/или Пользователя, Общему имуществу

Многоквартирного дома, по требованию Управляющей организации либо письменному требованию Собственника составляется Акт о нарушении условий договора и (или) нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии причинения вреда, указанного в настоящем пункте, Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.2. Акт о нарушении условий настоящего Договора составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителя Управляющей организации, Собственника (при его отсутствии – уполномоченного представителя или Пользователя), представителей подрядных организаций, свидетелей, и других лиц. В случае уклонения или невозможности участия уполномоченного представителя Управляющей компании в составе комиссии данный факт с подробным указанием причин и обстоятельств должен быть отражен в Акте, а комиссия может быть сформирована без участия представителя Управляющей компании

5.3. Акт составляется в произвольной форме в 2-х экземплярах, и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения требований законодательства РФ и/или условий настоящего Договора в части оказания услуг и выполнения работ по Управлению Многоквартирным домом, оказания услуг и выполнения работ по Содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, а также дополнительных услуг предоставления ему Коммунальных услуг; причины и последствия нарушений и/или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и/или Пользователя; описание повреждений имущества (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; перечень и подписи членов комиссии.

5.4. Принятые общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома решения о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по настоящему Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт о выявленном нарушении с указанием сроков его устранения.

6. Порядок изменения и расторжения договора

6.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.2.1. по инициативе Собственника в случае:

6.2.1.1. отчуждения Собственником помещения, с даты внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав, о чем Собственник обязан уведомить Управляющую организацию путем предоставления копий соответствующих документов в течение месяца с даты прекращения права собственности на помещение;

6.2.1.2. выбора или изменении способа управления Многоквартирным домом в порядке, предусмотренном действующим законодательством по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, о чем Управляющая организация должна быть письменно уведомлена не позднее, чем за 2 (Два) месяца до прекращения настоящего Договора, путем предоставления копии протокола решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

6.2.2. по инициативе Управляющей организации в случае:

6.2.2.1. если Многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, о чем Управляющая организация должна письменно уведомить Собственника не позднее, чем за 1 (один) месяц до прекращения настоящего Договора;

6.2.2.2. если собственники помещений в Многоквартирном доме примут на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме решение об изменении условий настоящего Договора, которые окажутся неприемлемыми для Управляющей организации, о чем Управляющая организация должна письменно уведомить Собственника не позднее, чем за 1 (Один) месяц до прекращения настоящего Договора;

6.2.2.3. регулярного неисполнения собственниками помещений обязательств в части оплаты по настоящему Договору, о чем Управляющая организация должна письменно уведомить Собственника не позднее, чем за 1 (Один) месяц до прекращения настоящего Договора.

6.2.3. В судебном порядке.

6.2.4. По обстоятельствам непреодолимой силы и непредотвратимым при данных условиях обстоятельств.

6.3. Расторжение настоящего Договора не освобождает Собственника от обязанности по

погашению существующей задолженности Собственника перед Управляющей организацией по настоящему Договору.

6.4. В случае прекращения действия Договора, Стороны договорились произвести выверку расчетов по платежам, внесенных Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственнику начислений и осуществленных им оплат. Произвести окончательные расчеты с Собственником в соответствии с Актом выверки за услуги, предоставленные Управляющей организацией по настоящему Договору.

6.5. Для разрешения споров, возникающих в процессе возникновения, изменения и прекращения правоотношений по настоящему Договору, Стороны устанавливают обязательный досудебный претензионный порядок урегулирования в качестве первоочередного. Срок ответа на претензию – 10 рабочих дней.

6.6. Стороны договорились о том, что в соответствии с действующим законодательством о договорной подсудности местом рассмотрения споров, возникающих в процессе возникновения, изменения и прекращения правоотношений по настоящему Договору является судебный орган по месту нахождения Многоквартирного дома.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

8. Срок действия договора

8.1. Договор вступает в действие с момента подписания его обеими сторонами.

8.2. Договор заключен сроком на 2 (Два) года с правом последующей пролонгации.

8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Договора.

8.4. При отсутствии заявления (уведомления) одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, предусмотренные настоящим Договором.

8.5. В случае расторжения Договора, обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению, если Собственник помещения (в письменной форме) не поручил передать такие данные уполномоченному им лицу.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.

9.2. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимися предметом договора, теряют юридическую силу.

9.3. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.4. Любые изменения и дополнения к договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

9.5. Если Стороны пришли к соглашению о расторжении договора, предварительно должны быть урегулированы все финансовые взаимоотношения Сторон.

9.6. Все уведомления и сообщения должны направляться Сторонами друг другу в письменной форме по адресу, указанному в параграфе 10 настоящего Договора.

9.7. При изменении наименования, места нахождения (места жительства), банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Стороны информируют об этом друг друга в письменном виде не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств. При этом Управляющая организация вправе информировать о таких изменениях путем размещения информации на информационных стендах Дома и официальном сайте Управляющей организации

9.8. В целях надлежащего исполнения Управляющей организацией принятых на себя по настоящему договору обязательств, Собственник дает согласие управляющей организации на обработку (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение(обновление, изменение), использование, а также передачу персональных данных третьим лицам, привлекаемым Управляющей организацией на основании соответствующих договоров для исполнения обязательств по настоящему договору, в том числе на передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.9. Во всём остальном, что прямо не предусмотрено договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.10. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1- Состав и состояние Общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение № 2 - Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, дополнительных услуг.

Приложение № 3 - Акт по разграничению балансовой принадлежности и ответственности по инженерным системам.

Приложение № 4 - Правила проживания, проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на территории Жилого дома.

Приложение № 5 - Стоимость работ и услуг по Управлению Многоквартирным домом, по Содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, дополнительных услуг, а также тарифы на Коммунальные услуги.

Приложение № 6 – Согласие на обработку персональных данных.

10. Реквизиты Сторон:

Управляющая организация:
ООО «СМУ-6 Инжиниринг»
Юридический адрес: 125252, г. Москва,
ул. Алабяна, д.13, корп.2,пом.VII
Почтовый адрес: 143026, Московская обл.,
Одинцовский р-он, рабочий поселок Новоивановское,
ул. Агрохимиков, д.15А
ОГРН 1167746241684
ИНН 7743144171, КПП 774301001
Расчетный счет: 40702810502810001543
в АО "АЛЬФА-БАНК"
БИК: 044525593
Корр. счет: 30101810200000000593
Генеральный директор
ООО «СМУ-6 Инжиниринг»:

_____/Титов Р.В./

Собственник:_____
Дата, место рождения:_____
гражданство_____, **пол** _____ **паспорт РФ:**
_____, **выдан**
_____
дата выдачи _____; **код подразделения**
_____ **зарегистрирован по**
адресу:_____
_____
Адрес электронной почты:_____
Телефон для связи:_____
Контактное лицо (в случае отсутствия Собственника):
Ф.И.О._____
_____

Приложение № 1
к Договору управления многоквартирным домом
№ 1 /НОВОИВ от 01.02.2017 года

Состав и состояние
общего имущества Многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский р-он, рабочий поселок Новоивановское, ул. Агрохимиков, д. 15 А.

№ п./п.	Наименование элемента общего имущества	Параметры			Состояние
		Параметры	Ед. изм.	Кол-во	
1	**Помещения общего пользования**				
1.1	**Помещения общего пользования в том числе:**	Площадь пола	кв.м.	10 998,40	Удовлетворительно
1.1.1	**Тамбуры**	Количество	шт.	111	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв.м.	293,70	
		Материал пола: керамогранит			
1.1.2	**Холл (вестибюль 1 этажа)**	Количество	шт.	5	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв.м.	82,60	
		Материал пола: керамогранит			
1.1.3	**Коридоры**	Количество	шт.	92	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв.	1446	
		Материал пола: керамогранит			
1.1.4	**Туалет МОП**	Количество	шт.	11	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв.м.	17,70	
		Материал пола: керамогранит			
1.1.6	**Лифтовые холлы**	Количество	шт	96	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв.м.	807,90	
		Материал пола: керамогранит			
1.1.7	**Лестничные клетки**	Количество	шт.	102	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв.м.	1422,00	
		Материал пола: керамогранит			
1.1.8	**Вспомогательное**	Количество	шт	8	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв. м	36,30	
		Материал пола: керамогранит			
1.1.9	**Проезд**	Материал пола: Бетон			Удовлетворительно
		Количество	шт	2	
			кв.м	6273,10	
1.1.10	**Балконы переходные**	Количество	шт.	81	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв. м	585,6	
		Материал пола: керамогранит			
1.1.11	**Комната Консьержа**	Количество	шт	5	Удовлетворительно
		Площадь пола	Кв.м	32,9	
		Материал пола	Керамогранит		
2	**Помещения, используемые для обслуживания дома**				
2.1	**Технические подвалы**	Количество	шт	6	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв.м.	313,60	
2.2	**Мусорокамера**	Количество	шт	5	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв.м.	20,70	
2.3	**Электрощитовые**	Количество	шт	3	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв.м.	44,00	
2.4	**Шахта в/з**	Количество	шт	5	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв.м.		
2.5	**ИТП, помещение водомерного узла**	Количество	шт.	2	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв.м.	178,10	
2.6	**Тамбур**	Количество	шт.	1	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв.м.	4,40	
2.7	**Санузел**	Количество	шт.	1	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв.м.	3,20	

2.8	**Пожарный коридор**	Количество	шт.	1	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв.м.	23,80	
2.9	**Переходная лоджия**	Количество	шт.	5	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв.м.	44,70	
2.10	**НС пожаротушения**	Количество	шт.	1	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв.м.	49,20	
2.11	**Машинное отделение**	Количество	шт.	5	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв.м.	86,60	
2.12	**Лестничная клетка**	Количество	шт.	5	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв.м.	70,00	
2.13	**Коридор**	Количество	шт.	1	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв.м.	14,30	
2.14	**Камера мусоросборника**	Количество	шт.	5	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв.м.	9,50	
2.15	**Диспечерская**	Количество	шт.	1	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв.м.	19,70	
2.16	**Вспомогательное**	Количество	шт.	4	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв.м.	21,80	
2.17	**Технические этажи (венткамера)**	Количество	шт.	12	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв.м.	269,60	
3.	**Нежилое помещение**				
3.1	**Тамбур**	Количество	шт.	9	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв.м.	34,70	
3.2	**Санузел**	Количество	шт.	17	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв.м.	54,30	
3.3.	**Офисные помещения**	Количество	шт.	8	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв.м.	1 294,6	
3.4	**Машиноместо**	Количество	шт.	307	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв.м.	4 097,00	
3.5	**Нежилое помещение**	Количество	шт.	1	Удовлетворительно
		Площадь пола	кв.м.	20,90	
4	**Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование**				
4.1	**Лифты и лифтовое оборудование**	Количество, в том числе:	шт	10	Удовлетворительно
		- Лифт 1	Отис	5	
		- грузоподъем-ность	кг	600	
		Лифт 2	Отис	5	
		- рузоподъем-ность	кг	1000	
4.2	**Система теплоснабжения**				
4.2.1	Индивидуальный тепловой пункт		комплект	1	Удовлетворительно
4.3	**Система хозяйственно-питьевого и пожарного водоснабжения**				
4.3.1	Насосная станция хозяйственно-питьевого и пожарного водоснабжения		комплект	1	Удовлетворительно
4.4.	**Система вентиляции**				
4.4.1.	машинного помещения лифтов		комплект	1	Удовлетворительно
4.4.2.	Вентиляция ИТП		комплект	1	Удовлетворительно
4.5.	**Система дымоудаления**				
4.5.1	Жилой части дома		комплект	1	Удовлетворительно
4.5.2.	Паркинг		комплект	1	Удовлетворительно
5	**Мусоропровод**	Количество	шт.	5	Удовлетворительно

		Длина ствола	м.п.	79	
		Количество загрузочных устройств	шт.	81	
6	**Связь и сигнализация**	Элементы объединенной диспетчерской системы	шт.	2	Удовлетворительно
		Охранно-пожарная сигнализация,	шт.	3	Удовлетворительно
		Система оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ)	шт.	1	Удовлетворительно
		Автоматизированная система контроля и учета электроэнергии (АСКУЭ),	шт.	1	Удовлетворительно
		Автоматизированная система контроля и учета тепловой энергии и водопотребления (АСКУЭ.1)	шт.	2	Удовлетворительно
		9. Система охраны входов	шт.	5	Удовлетворительно
		Видеонаблюдение	шт.	2	Удовлетворительно
		ОЗДС	шт.	20	Удовлетворительно
6.1	Указатели наименования улицы на фасаде многоквартирного дома	Количество	шт.	1	Удовлетворительно
7	**Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме**				
7.1	Общая площадь	земельного участка	га	10	Удовлетворительно
		в том числе:			
		застройки	га	10	
		Проезд (брусчатка)	га	1	
		газон	га	0,9	
7.2	Зеленые насаждения	деревья	шт.	8	Удовлетворительно

Собственник:

Адрес электронной почты:

Телефоны для связи:

Контактное лицо (в случае отсутствия Собственника):

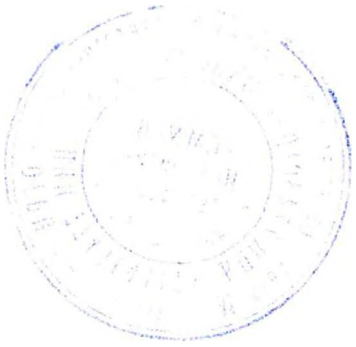
Ф.И.О. **т.**

Управляющая организация
ООО «СМУ-6 Инжиниринг»:

Юридический адрес: 125252, г. Москва, ул. Алабяна, д.13, корп.2, пом. VII
ОГРН 1167746241684
ИНН 7743144171, КПП 774301001
р./с: 40702810502810001543
Банк: АО "АЛЬФА-БАНК"
к/с: 30101810200000000593, БИК: 044525593

Генеральный директор

/Титов Р.В./



Приложение № 2
к Договору управления многоквартирным домом
№ / /НОВОИВ от 01/ 08 2017 года

Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг
по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, дополнительных услуг

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

№ п/п	*Вид работ*	*Периодичность работ*
1.	1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	1 раз в год
2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	2 раза в год
3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов: выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.	1 раз в год
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов: выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и	1 раз в год

	покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила.	
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов: выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов: контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий.	1 раз в год
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов: проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление насыпного	Регулярно, не менее 1 раза в год

	пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов: выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам; проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.	1 раз в год
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов: выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	5 раз в сезон
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах: выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	2 раза в год

	проверка звукоизоляции и огнезащиты; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	2 раза в год
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	*Вид работ*	*Периодичность работ*
1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов: проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода; при выявлении засоров - незамедлительное их устранение; чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в месяц
2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения; контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	2 раза в год

	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах: проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах; постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Ежедневно
4.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах: проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; очистка и промывка водонапорных баков; промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	Ежедневно
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах: испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления	Ежедневно

	накипно-коррозионных отложений.	
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	1 раз в год
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме: организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования; страхование лифтового оборудования.	Ежедневно

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

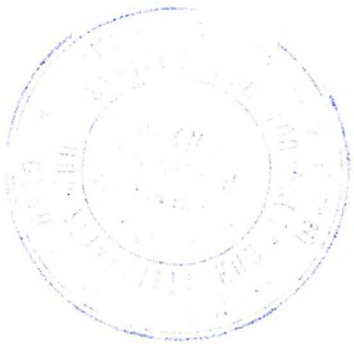
№ п/п	*Вид работ*	*Периодичность работ*
1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон; очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов); проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	Ежедневно
2.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года: очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см; очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой	Ежедневно. Уборка снега не позднее 2-х часов после начала снегопада

	территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	
3.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года: подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	Ежедневно
4.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов: незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	Ежедневно
5.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	1 раз в год
6.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	Ежедневно
7.	Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.	2 раза в год
8.	Работы и услуги, предусмотренные разделами I и II настоящего перечня, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа.	2 раза в год

IV. Дополнительные работы

№ п/п	*Вид работ*	*Периодичность работ*
1.	Охрана Многоквартирного дома	Круглосуточно

Собственник: _____ **Адрес электронной почты:**_____ **Телефоны для связи:**_____ **Контактное лицо (в случае отсутствия Собственника):** **Ф.И.О.**_____**т.**_____ _____	**Управляющая организация** **ООО «СМУ-6 Инжиниринг»:** **Юридический адрес: 125252, г. Москва, ул. Алабяна, д.13, корп.2, пом. VII** **ОГРН 1167746241684** **ИНН 7743144171, КПП 774301001** **р./с: 40702810502810001543** **Банк: АО "АЛЬФА-БАНК"** **к/с: 30101810200000000593, БИК: 044525593** **Генеральный директор** _____**/Титов Р.В./**



Приложение № 3
к Договору управления многоквартирным домом
№ 1 /НОВОИВ от 01 августа 2017 года

Акт
по разграничению балансовой принадлежности и ответственности по инженерным системам
между Управляющей организацией и Собственником помещения

1. Электроснабжение Помещений Собственника осуществляется от ВРУ (вводно-распределительного устройства) жилого дома, находящегося в эксплуатации **Управляющей организации.**

2. Границей балансовой принадлежности и ответственности сторон за эксплуатацию являются контакты автоматического выключателя ВН-32 для присоединения кабеля, питающего Помещение.

Собственник несёт ответственность за эксплуатацию электроустановки. Разрешенная электрическая мощность **Рр = 10 кВт** при напряжении 220 В.

4. Система заземления с глухозаземленной нейтралью. Заземляющее устройство для рабочего заземления и молния защиты выполнены общим.

5. Операции на эл.оборудовании Собственник, установленного в этажном щитке, выполняются по заявке или согласованию с Собственником, силами персонала Управляющей организации.

6. Эксплуатацию электрических сетей, оборудования помещения, в том числе питающих групповых линий потребителей осуществляет Собственником **самостоятельно.**

7. Особые условия:

7.1. По вопросам соблюдения договорных величин электропотребления, ограничений и отключений, оперативное руководство всеми потребителями осуществляется районным отделением ПАО «МОСЭНЕРГОСБЫТ».

7.2. Управляющая организация и Собственник обязуется обеспечить беспрепятственный доступ персонала МТУ «РОСТЕХНАДЗОР» и ПАО «МОСЭНЕРГОСБЫТ» ко всем электроустановкам.

7.3. При невыполнении предписаний и нарушений Собственником, отвечающим согласно ПУЭ и ПТЭЭП (Правила Устройств Электроустановок, Правила Технической Эксплуатации Электроустановок) Управляющая организация имеет право совместно с органами МТУ «РОСТЕХНАДЗОР» или ПАО «МОСЭНЕРГОСБЫТ» отключить Помещение от ВРУ жилого дома.

7.4. В случае хищения или повреждения электрооборудования, находящегося вне Помещения и использующегося непосредственно для электроснабжения данного Помещения (автоматический выключатель, электросчётчик, УЗО) ремонтно-восстановительные работы (включая приобретение вышеперечисленного оборудования) проводятся персоналом **Управляющей организации** за счёт денежных средств Собственника.

8. Границей эксплуатационной ответственности по системе отопления между Собственником и Управляющей организацией является первая запорная арматура на ответвлении на помещение от межквартирного этажного коллектора системы отопления.

9. Границей эксплуатационной ответственности водопроводных сетей между Собственником и Управляющей организацией является первая запорная арматура на ответвлении на Помещение от межквартирного этажного коллектора систем холодного и горячего водоснабжения.

10.Границей эксплуатационной ответственности канализационных сетей между Собственником и Управляющей организацией является выпуска на канализационной крестовины на стояке канализации.

11. Эксплуатация индивидуальных приборов учета осуществляется Собственником за его счет. Приемка в эксплуатацию квартирных приборов учета производится на основании акта, подписываемого Собственником и Управляющей организацией на основании заявления Собственника.

Поверка узлов учета (индивидуальных приборов учета) воды осуществляется в установленном порядке специализированной организацией за счет средств Собственника, по истечении межповерочного интервала, в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Эксплуатация неопломбированных счетчиков запрещается.

12. Обеспечение Помещения естественной вентиляцией осуществляется воздуховодами вентиляции. Границей эксплуатационной ответственности между Собственником и Управляющей организацией является ввод воздуховода в Помещение. Не допускается самовольное сужение проектного сечения воздуховодов вентиляции.

13. Этажные распределительные щиты, межквартирные коллекторы системы отопления, стояки холодного и горячего водоснабжения, отопления и канализации, а также воздуховоды являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии со ст.36 Жилищного

кодекса РФ, и находятся в их общей долевой собственности.

14. Переустройство и (или) перепланировка Помещения допускаются только с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании выданного им разрешения.

15. Собственник обязуется не производить переустройство и (или) перепланировку Помещения в отсутствие разрешения органов местного самоуправления. Самовольное переустройство (перепланировка) влечет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

16. При изменении условий, предусмотренных настоящим актом, акт подлежит переоформлению.

17. Акт составляется в 2-х экземплярах:

1 экз. – для Управляющей организации

1 экз. – для Собственника

Собственник: _____	**Управляющая организация ООО «СМУ-6 Инжиниринг»:**
Адрес электронной почты: _____	**Юридический адрес: 125252, г. Москва, ул. Алабяна, д.13, корп.2, пом. VII**
Телефоны для связи: _____	**ОГРН 1167746241684**
Контактное лицо (в случае отсутствия Собственника):	**ИНН 7743144171, КПП 774301001**
Ф.И.О. _____ **т.** _____	**р./с: 40702810502810001543**
_____ /_____	**Банк: АО "АЛЬФА-БАНК"**
	к/с: 30101810200000000593, БИК: 044525593
	Генеральный директор
	_____ **/Титов Р.В./**

Приложение № 4
к Договору управления многоквартирным домом
№ 171 /НОВОИВ от 01 / 08 2017 года

ПРАВИЛА
проживания, проведения ремонтных работ,
проезда и стоянки (парковки) транспорта
на территории многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Московская обл., Одинцовский р-он, рабочий поселок Новоивановское, ул. Агрохимиков, д.15 А

Настоящие Правила (далее по тексту – **«Правила»**) разработаны на основании действующего законодательства в части управления жилым и нежилым фондом на территории РФ.

1. Общие положения

1.1. Выполнение настоящих Правил является обязательным для:

- Собственников помещений Жилого дома;
- лиц, проживающих совместно с Собственниками квартир Жилого дома;
- арендаторов (нанимателей) помещений в Жилом доме;
- других лиц, находящихся в Жилом доме по приглашению Собственников помещений либо лиц, проживающих совместно с ними, либо арендаторов (нанимателей) помещений;
- лиц, находящихся в Жилом доме на основании гражданско-правовых договоров, заключённых с Собственниками помещений либо арендаторами (нанимателями), и выполняющих предусмотренные такими договорами работы и услуги.

1.2. Собственник, заключивший гражданско-правовой договор с арендатором (нанимателем) принадлежащего ему помещения либо пригласивший третьих лиц на территорию Жилого дома, обязан ознакомить указанных лиц с настоящими Правилами и требовать надлежащего исполнения Правил.

1.3. Проживание Собственника помещения в другом месте, а также передача права пользования помещением (квартирой) третьим лицам не освобождают его от обязанностей, налагаемых действующим законодательством РФ и данными Правилами.

2. Права и обязанности Собственников помещений Жилого дома, а также лиц, проживающих совместно с Собственниками помещений, арендаторов (нанимателей) помещений

2.1. Лица, проживающие совместно с Собственником помещения, пользуются всеми полагающимися ему правами, и при этом обязаны выполнять предусмотренные настоящими Правилами требования.

Наниматели (арендаторы) помещений Жилого дома обязаны выполнять все установленные Правилами требования по эксплуатации помещений и вправе реализовать права пользователей помещений с учетом ограничений, прямо установленных настоящими Правилами.

2.2. Собственники помещений имеют право:

2.2.1. Владеть, пользоваться и в установленных действующим законодательством РФ пределах распоряжаться общим имуществом Собственников помещений Жилого дома.

2.2.2. Участвовать в управлении Жилым домом.

2.2.3. Вносить предложения по улучшению использования и обеспечению сохранности общего имущества Жилого дома.

2.3. Собственники помещений обязаны:

2.3.1. Нести бремя расходов на содержание Общего имущества Собственников Жилого дома. Доля обязательных расходов Собственника на содержание Общего имущества Собственников Жилого дома определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном Жилом доме и пропорциональна размеру общей площади помещения Собственника.

2.3.2. Своевременно оплачивать коммунальные услуги, нести расходы по содержанию и ремонту принадлежащих Собственникам помещений.

2.3.3. Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт принадлежащих им помещений. При проведении ремонтных работ руководствоваться положениями Раздела 5 настоящих Правил.

2.3.4. При эксплуатации помещений соблюдать правила пожарной безопасности:

- не производить загромождения (захламления) коридоров, проходов, запасных выходов, лестниц и др. помещений Жилого дома;

- не демонтировать и не повреждать элементы пожарной сигнализации (пожарные датчики, ручные извещатели) в помещениях Собственников и в помещениях общего пользования.

2.3.5. Соблюдать правила техники безопасности при эксплуатации находящегося в собственности имущества, не допускать нарушения требований экологической безопасности.

2.3.6. Допускать представителей Управляющей организации и привлеченных организаций, имеющих право на работу с приборами учета потребления электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и слаботочных сетей для устранения возникших аварий, а также для осмотра инженерного, санитарно-технического и иного оборудования, установленного в помещении.

2.3.7. При обнаружении неисправностей установленного в помещениях инженерного, санитарно-технического, электротехнического и другого оборудования либо возникновении аварий незамедлительно сообщить об этом в Управляющую организацию Жилого дома, а при необходимости, в аварийную службу муниципального образования (скорую помощь, пожарную службу).

2.3.8. Соблюдать правила пользования водопроводом и системой водоотведения, а также не допускать нерационального расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборное оборудование.

2.3.9. Соблюдать правила по надлежащему санитарно-гигиеническому содержанию помещения.

2.3.10. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования Собственников помещений Жилого дома.

2.3.11. Складировать бытовой мусор на специально оборудованных площадках в контейнерах, предназначенных для сбора бытового мусора. Не складировать мусор в местах общего пользования Собственников помещений Жилого дома.

2.3.12. Строительный мусор и отходы, образовавшиеся в результате проведения ремонтных работ в помещении, складировать исключительно в контейнерах (место их размещения должно быть согласовано с Управляющей организацией), заказанных Собственником и вывозить за собственный счет

2.3.13. Производить мойку автомобилей и иных транспортных средств, слив бензина, масел за пределами Жилого дома.

2.3.14. В целях предотвращения вредного воздействия на здоровье жителей Жилого дома и окружающую среду опасных отравляющих веществ и взрывоопасных материалов не провозить указанные вещества и материалы на территорию Жилого дома, а в случае несанкционированного провоза другими Собственниками помещений (если об этом стало известно) сообщать об имевших место нарушениях в Управляющую организацию Жилого дома и органы внутренних дел.

2.3.15. Оказывать содействие в проведении аварийно-спасательных и других неотложных работ на территории Жилого дома, если это не угрожает жизни и здоровью Собственника и иных лиц.

2.3.16. Для сохранения единого архитектурного облика Жилого дома не производить без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования.

2.3.17. Бережно относиться к объектам благоустройства Жилого дома, зеленым насаждениям, малым архитектурным формам, уличным и придомовым осветительным устройствам и иному общему имуществу.

2.3.18. При предполагаемом отсутствии в помещении (квартире) более 15 (Пятнадцати) календарных дней сообщать в Управляющую организацию номера телефонов близких родственников или знакомых, с которыми можно связаться при возникновении аварийной ситуации в помещении Собственника, а также предпринять меры по предотвращению возникновения аварийных и внештатных ситуаций в помещении:

- перекрыть запорную арматуру, минимально удалённую от стояков горячего и холодного водоснабжения;
- отключить защитные автоматы в электрощите (кроме автомата, питающего системы безопасности и видеонаблюдения;
- плотно закрыть окна и двери в помещении.

2.4. Собственникам помещений, проживающим совместно с ними лицам, а также арендаторам, нанимателям помещений, запрещается:

2.4.1. Использовать жилые помещения для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания) либо в производственных целях.

2.4.2. Производить строительные и отделочные работы в помещениях с нарушениями положений, установленных Разделом 5 настоящих Правил.

2.4.3. Переоборудовать инженерные сети, расположенные в помещениях, без предварительного согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке.

2.4.4. Устанавливать, подключать и использовать в помещении электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям по безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.4.5. Хранить в помещениях бензин, автомасла, химические реактивы, ядохимикаты, отравляющие вещества и другие агрессивные и воспламеняющиеся жидкости; использовать для их утилизации канализационные системы, общие помещения дома, мусоросборные контейнеры и территорию Жилого дома.

2.4.6. Выбрасывать ядовитые и сильно пахнущие химические вещества на территории Жилого дома. Осуществлять сброс мусора, бытовых и строительных отходов в систему водоотведения.

2.4.7. Вырубать деревья, кустарники на территории Жилого дома, повреждать газоны, цветники и клумбы.

3. Порядок проезда транспортных средств и его парковки на территории Жилого дома

3.1. Дороги на территории Жилого дома предназначены преимущественно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории Жилого дома грузового и специальной тяжелой техники возможен только для осуществления специальных функций по вывозу мусора и бытовых отходов, уборке улиц, вывозу снега, а также в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности.

3.2. Водители, паркующие автомобили на территории Жилого дома, не должны загораживать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда специального транспорта. Запрещается парковка машин на дорогах, пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах.

3.3. Водители обязаны соблюдать на территории Жилого дома скоростной режим: не более 5 км/час.

3.4. Проезд большегрузного и длинномерного транспорта на территорию Жилого дома осуществляется только в рабочие дни в период с 9.00 до 18.00 по предварительному согласованию с Управляющей организацией.

4. Порядок проведения ремонтных работ

4.1. Перепланировка и реконструкция жилых и нежилых помещений может производиться Собственником только после регистрации права собственности на квартиру или нежилое помещение и предоставления проектной документации на работы в квартире или нежилом помещении, согласованной в установленном порядке.

4.2. Собственник должен проверять наличие специального разрешения у работников, нанимаемых им для проведения ремонтных работ, если данные работы могут быть выполнены только лицами, имеющими соответствующее разрешение.

4.3. Собственник перед началом работ устанавливает сантехнику (унитаз и раковину) с предъявлением подключений Управляющей организации.

4.4. Складирование строительных материалов осуществляется на отведенной для этого площадке по указанию Управляющей организации либо в квартире или нежилом помещении Собственника с учетом массы распределенной нагрузки не более 200кг. на кв.м.

4.5. Собственник берет на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтных работ и за возможное причинение ущерба Дому и/или его частям и/или имуществу владельцев квартир и нежилых помещений и/или здоровью третьих лиц при выполнении ими указанных работ.

4.6. Управляющая организация осуществляет контроль за проведением Собственником работ по:

- установке, подключению и использованию электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления;
- монтажу и демонтажу индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, в целях недопущения нарушения установленных в Жилом доме схем распределения потребленных коммунальных ресурсов;

- проведению работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, в целях не допущения выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций Дома, созданию аварийных ситуаций.

4.7. Собственник обязан до начала производства вышеуказанных работ получить разрешение на переустройство помещений и производство связанных с ним ремонтно-строительных работ, оформленное на основании распоряжения органов местного самоуправления.

4.8. При изменении действующего законодательства, регулирующего вопросы оформления перепланировок, переоборудования или реконструкции помещений, Собственник обязуется соблюдать все требования жилищного законодательства, и нести ответственность за проведение незаконной перепланировки/переоборудования помещения в соответствии с действующим законодательством.

4.9. Не допускается переустройство помещений, при котором:

- ухудшаются условия эксплуатации Дома, проживания граждан, пользования нежилыми помещениями, в т.ч. затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;
- переустроенное помещение или смежные с ним помещения могут быть отнесены к категории непригодных для проживания;
- предусматривается увеличение подсобной площади помещений за счет площади жилых комнат без изменения статуса (функционального назначения) последних в установленном порядке;
- нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их обрушение;
- устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях;
- предусматривается ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;
- увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир и нежилых помещениях;
- производится вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах пилонах, стенах диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), устройство штраб в плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов.

4.10. Запрещается установка, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей разрешенную мощность и технологические возможности внутридомовой электрической сети.

4.11. Запрещается подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, а также не сертифицированных в установленном порядке.

4.12. Запрещается изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов и увеличивать количество секций установленных радиаторов, приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

4.13. Запрещается переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты.

4.14. Скрытые работы в обязательном порядке должны быть предъявлены Управляющей организации, о чем составляется соответствующий Акт.

4.15. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена гидроизоляция для защиты от проникновения влаги на нижние этажи.

4.16. Газосварочные работы производятся с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением в установленном порядке у Управляющей организации наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности. Хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории Дома категорически запрещается.

4.17. Перевозимые в лифтах громоздкие предметы, в т.ч. мебель, сантехника, предметы интерьера, а также строительные материалы должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта от возможных повреждений. В случае повреждения лифта все восстановительные работы проводятся за счет Собственника.

4.18. При выполнении ремонтных работ запрещается:

- использовать мусоропровод для выбрасывания строительного мусора;
- выливать остатки строительного раствора в канализацию;

- выкидывать мусор из окон;
- устанавливать на фасад лебедки и другие аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора.

4.19. Разрешается для уборки строительного мусора пользоваться лифтом, в этом случае мусор должен быть надежно упакован в ящики или мешки из плотного материала.

4.20. Складирование мусора вне квартиры разрешается только в специально отведенных для этого местах.

4.21. Строительный мусор вывозится за счет Собственника и его силами. Место установки бункера согласовывается с Управляющей организацией.

4.22. Запрещается установка без оформления соответствующих разрешений и согласований на фасадах Дома наружных систем кондиционирования, вентиляции, связи, охранных систем, жалюзи и других систем и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду Дома, и отражается на общем архитектурном облике Дома. При проведении подобных работ необходимо обратиться к Управляющей организации для получения согласования на стадии разработки проекта. В случае нарушения Собственником данного правила, Управляющая организация вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление фасада за счет Собственника.

4.23. Запрещается сливать горячую воду из систем отопления. В случае обнаружения нарушения настоящего требования Собственником, последний компенсирует затраты Управляющей организации по расценкам и на основании счета выставленного теплоснабжающей организацией.

4.24. По завершению ремонтных работ, Собственник обязан представить Управляющей организации комплект исполнительной документации по инженерным системам квартиры и/или нежилого помещения, в том числе акты на скрытые работы.

5. Регламент проведения ремонтных работ

5.1. Ремонтные работы проводятся в соответствии с установленными санитарно-эпидемиологическими нормами, Законом города Москвы от 12 июля 2002 года № 42 «О соблюдении покоя граждан и тишины в ночное время в городе Москве» (далее Закон).

5.2. Рабочие при проведении ремонтных работ обязаны соблюдать следующие правила:

5.1.1. Проводить работы в соответствии с Законом, указанным в п. 6.1. настоящего Регламента;

5.1.2. Соблюдать тишину в обеденный перерыв;

5.1.3. Завоз строительных материалов и вывоз мусора контейнерами осуществлять по предварительному согласованию с Управляющей организацией;

5.1.4. Своевременно осуществлять уборку мусора в специально отведенные места;

5.1.5. Не допускать складирование строительных материалов на территории Дома и прилегающей территории вне отведенных мест;

5.1.6. Запрещается складирование мусора вне контейнера;

5.1.7. Осуществлять перевозку грузов в лифте только в упакованном виде в присутствии представителей Управляющей организации, не допускать перегрузки лифта;

5.1.8. Пользоваться только грузовыми лифтами;

5.1.9. Находиться в Жилом доме и на прилегающей территории в трезвом виде, не распивать спиртные напитки; не портить оборудование и имущество Дома;

5.1.10. Не наносить ущерб имуществу Собственников квартир и нежилых помещений;

5.1.11. Не причинять беспокойства жителям дома, а также владельцам, арендаторам (пользователям) нежилых помещений;

5.1.12. Строго соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарной гигиены.

5.1.13. При проведении ремонтно-отделочных работ руководствоваться регламентами выполнения работ по системам пожаротушения и пожарной сигнализации, слаботочных систем, сантехнике, вентиляции, кондиционированию и пылеудалению, разработанными службой эксплуатации Управляющей организации.

5.2. Порядок выдачи разрешений на допуск в помещение:

5.2.1. Разрешение на допуск в помещение выдаются Собственнику или доверенному лицу на основании предоставленной заявления на допуск рабочих для проведения работ. В заявке указываются Ф.И.О., рабочих, копии паспортов рабочих с паспортными данными и адресами регистрации.

5.2.2. Прием заявлений и выдача разрешений на допуск осуществляется ежедневно (кроме субботы, воскресенья) иностранным рабочим разрешение на допуск выдаются при предъявлении документов, удостоверяющих регистрацию в РФ, а также разрешения на право заниматься трудовой деятельностью на территории РФ (патент);

5.2.3. Разрешения на допуск выдаются на срок до 3-х месяцев с продлением в случае необходимости.

5.3. В случае несоблюдения указанных правил по каждому факту нарушения будет составляться соответствующий акт, по результатам которого допуск в Жилой дом может быть прекращен.

6. Регламент выполнения ремонтных работ на системах водоснабжения и канализации квартир и нежилых помещений, а также порядок приема их в эксплуатацию

6.1. Перед началом проведения ремонтных работ по внутренней планировке квартиры и/или нежилого помещения представить Управляющей организации для ознакомления следующий перечень документов:

6.1.1. проект планировки квартиры и/или нежилого помещения (согласованный проект планировки является основанием для начала общестроительных работ);

6.1.2. проект на системы горячего и холодного водоснабжения в квартире и/или нежилом помещении (пояснительная записка, чертежи-планы с привязкой к месту, фрагменты-выноски узлов и принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и материалов);

6.1.3. проект электроснабжения помещения;

6.1.4. проект вентиляции и кондиционирования;

6.1.5. проект на системы канализации и дренажных стоков.

6.2. В процессе производства строительных (монтажных) работ представителем Управляющей организации еженедельно осуществляется строительный контроль за качеством выполнения работ и соответствием проекту.

6.3. В процессе выполнения строительно-ремонтных работ своевременно должны быть оформлены и подписаны следующие документы:

6.3.1. Акт освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции по каждому помещению отдельно в 4-х экземплярах;

6.3.2. Акт освидетельствования скрытых работ прокладки канализационных труб в полах, стенах по стоякам в 4-х экземплярах;

6.3.3. Акт освидетельствования скрытых работ прокладки труб горячего и холодного водоснабжения в 4-х экземплярах;

6.3.4. Акт гидравлических испытаний систем горячего и холодного водоснабжения в 4-х экземплярах;

Примечание: акты скрытых работ подписываются Управляющей организацией только при наличии исполнительной документации.

6.4. По окончании выполнения строительных и ремонтных работ Собственник обязан предоставить исполнительную документацию в виде 2-х сброшюрованных папок на «Системы водопровода и канализации» (2 экз.) Управляющей организации.

Примечание: 1-е экземпляры передаются Управляющей организации, 2-е экземпляры Собственнику помещения в составе:

- титульный лист с указанием адреса;
- пояснительная записка проекта;
- чертежи формата А-3 планов с привязкой по месту;
- чертежи формата А-3 (А-4) фрагментов и выносок узлов, соединений, принципиальные схемы систем;
- акты освидетельствования скрытых работ;
- акты гидравлических испытаний систем;
- копии паспортов,
- технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование на русском языке; сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы;
- копия гарантийного письма с точным указанием названия адреса и телефона фирмы, производившей строительно-монтажные работы на системах.

6.5. Проверка составленной исполнительной документации и выполненные работы являются основанием для составления Акта приемки квартиры и/или нежилого помещения в эксплуатацию.

7. Регламент выполнения работ по системам вентиляции, кондиционирования и пылеудаления

7.1. Перед началом проведения работ необходимо предоставить на ознакомление в Управляющую организацию проект на систему вентиляции и кондиционирования.

7.2. В процессе выполнения работ своевременно должны быть оформлены и подписаны следующие документы:

- акт освидетельствования скрытых работ (прокладки воздуховодов систем вентиляции и кондиционирования);
- акт освидетельствования скрытых работ прокладки фреонопроводов;
- акт гидравлического испытания (пролива) дренажной системы внутренних блоков.

Примечание: ознакомление с проектом Управляющей организации на каждую систему является основанием для начала выполнения данного вида работ в квартире и/или нежилом помещении.

7.3. Копии согласованных проектов передаются Управляющей организации.

7.4. По окончании работ необходимо предоставить в службу эксплуатации Управляющей организации альбом исполнительной документации по системе вентиляции и кондиционированию воздуха в составе:

- титульный лист с указанием адреса пояснительная записка проекта,
- чертежи формата А3 (А4) планов с привязкой по месту,
- чертежи формата А3 (А4) принципиальных схем системы вентиляции и кондиционирования,
- акты освидетельствования скрытых работ акт гидравлических испытаний систем,
- копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование на русском языке,
- сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы,
- копию разрешения фирмы, проводившей монтажные работы, с точным указанием названия, адреса и телефона фирмы.

Примечание: Акты скрытых работ и гидравлических испытаний подписываются только при наличии исполнительной документации.

8. Регламент выполнения работ по электрооборудованию квартир и нежилых помещений и порядок приема их в эксплуатацию

8.1. Подготовительный этап.

Собственник квартиры и/или нежимого помещения:

8.1.1. Заказывает проект электроснабжения квартиры и/или нежилого помещения у организации, имеющей соответствующий допуск СРО;

8.1.2. Знакомит с проектом Управляющую организацию;

8.1.3. Заключает договор со специализированными организациями, имеющими соответствующие свидетельства на выполнение:

- электромонтажных работ;
- испытаний и измерений электрооборудования.

8.2. Этап выполнения работ.

8.2.1. После завершения работ по прокладке проводов, кабелей по потолку, стенам, полу и до их окончательной заделки, между представителем организации, ведущей электромонтаж, и Управляющей организацией подписывается в 4-х экз. акт скрытых работах. Акт подписывается исключительно при наличии исполнительной документации.

8.2.2. Собственники помещений несут установленную законодательством РФ ответственность за нарушение привлеченными ими для ремонтных работ лицами установленного паспортного режима, а также ответственность за действия указанных лиц во время их нахождения на территории Жилого дома.

9. Правила пожарной безопасности на территории Жилого дома

9.1. Собственники помещений, лица, проживающие совместно с Собственниками помещений, арендаторы и наниматели помещений обязаны:

- соблюдать действующее законодательство РФ в области пожарной безопасности, требования пожарной безопасности, в том числе инструкции по действиям жителей Жилого дома и обслуживающего Жилой дом персонала в случае возникновения пожара;
- незамедлительно уведомлять пожарную службу и Службу эксплуатации Жилого дома о возникновении пожаров в помещениях, принимать посильные меры по их тушению, спасению людей и имущества, оказывать возможное содействие пожарной охране при тушении пожаров;
- иметь в помещениях первичные средства тушения пожаров и противопожарный инвентарь в соответствии с правилами пожарной безопасности;

- предоставлять в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, возможность должностным лицам пожарной охраны проводить обследование и проверку принадлежащих им помещений в целях надзора за соблюдением пожарной безопасности.

9.2. На территории Жилого дома не допускается разведение костров, сжигание бытовых отходов, мусора и др.

9.3. Собственники помещений обязаны соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электробытовых приборов.

9.4. Собственники помещений обязаны не допускать загромождения запасных выходов Жилого дома, выполнять другие требования пожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

9.5. Собственники помещений обязаны выполнять меры предосторожности при проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.

10. Правила содержания домашних животных в помещениях Жилого дома

10.1. Правила содержания домашних животных на территории Жилого дома разработаны в соответствии с Законом Российской Федерации от 14.05.2003 г. № 4979-1 «О ветеринарии» (в ред. от 03.06.2016г.), санитарными и ветеринарными правилами в Российской Федерации.

10.2. Граждане - владельцы домашних животных обязаны обеспечивать их кормами и водой, безопасными для здоровья животных и окружающей природной среды, соответствующими ветеринарно-санитарным требованиям и нормам.

10.3. Владельцы животных обязаны вакцинировать принадлежащих им домашних животных против бешенства и других заболеваний.

10.4. Помещения, используемые для содержания домашних животных, должны соответствовать ветеринарным и санитарным требованиям.

10.5. Не допускается содержание животных в местах общего пользования Собственников помещений Жилого дома.

10.6. Не допускается оборудование помещений под приюты для бездомных животных.

10.7. В случае заболевания либо подозрении на заболевание домашнего животного инфекционным заболеванием владелец животного обязан немедленно обратиться к ветеринарному врачу и неукоснительно соблюдать его рекомендации по лечению животного.

10.8. Владельцы домашних животных обязаны обеспечить такое поведение животного, которое не причиняло бы беспокойства и не представляло опасности для окружающих.

10.9. Выгул домашних животных на территории Жилого дома запрещен.

10.10. В местах общего пользования Собственников помещений Жилого дома собаки должны находиться в присутствии владельца, на поводке и в наморднике. Без поводка и намордника собаки могут находиться только в разрешенных для свободного выгула местах. Для сторожевых, крупных, бойцовых и агрессивных собак намордник и поводок строго обязателен с момента выхода собак из помещения Собственника до момента возвращения в помещение.

10.11. В случае дефекации животных в подъездах, на газонах, клумбах, асфальтированных и мощеных покрытиях, на площадке для выгула собак, детских площадках, и других общественных местах на территории Жилого дома сопровождающее лицо обязано очистить поверхность от экскрементов животного и перенести экскременты в ближайшую урну для мусора

10.12. При гибели животного владелец обязан обеспечить вывоз и кремацию за собственный счет. Захоронение домашнего животного на территории Жилого дома запрещается.

11. Ответственность Собственников помещений, порядок предоставления услуг

11.1. Нарушение Собственниками настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования и иных помещений Жилого дома, правил эксплуатации помещений, установленного в них инженерного и иного оборудования, а также бесхозяйственное содержание имущества, самовольное переоборудование и перепланировка помещений, использование помещений не по назначению, нарушение конструктивных элементов и конструкций Жилого дома, объектов благоустройства, правил содержания домашних животных, влечет привлечение Собственниками помещений к ответственности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Предоставление Собственникам услуг по эксплуатации, техническому обслуживанию и ремонту помещений, а также эксплуатация и техническое обслуживание общего имущества Собственникам помещений Жилого дома Жилого дома осуществляется в порядке, установленном в Договоре управления Многоквартирным домом, подлежащим заключению между Собственниками

помещений и Управляющей организацией, осуществляющей техническое обслуживание и эксплуатацию Жилого дома.

Собственник: _____ **Адрес электронной почты:** _____ **Телефоны для связи:** _____ **Контактное лицо (в случае отсутствия Собственника):** **Ф.И.О.** _____ **т.** _____ _____	**Управляющая организация** **ООО «СМУ-6 Инжиниринг»:** **Юридический адрес: 125252, г. Москва, ул. Алабяна, д.13, корп.2, пом. VII** **ОГРН 1167746241684** **ИНН 7743144171, КПП 774301001** **р./с: 40702810502810001543** **Банк: АО "АЛЬФА-БАНК"** **к/с: 30101810200000000593, БИК: 044525593** **Генеральный директор** _____ **/Титов В.В./**

Приложение № 5

к Договору управления многоквартирным домом № _ _ЮВОИВ от 01 08 2017 года.

1. Стоимость работ и услуг по Управлению Многоквартирным домом, по Содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, дополнительных услуг, а также тарифы на Коммунальные услуги.

№	Статья затрат	ИТОГО	31 928,70
		Сумма	руб/кв.м.
1	**Содержание и ремонт помещений**	**1 300 219,66**	**40,72**
1.1	*Зарплата инженерно-технического персонала*	655 000,00	*20,51*
1.2	*Налоги с ФОТ*	132 310,00	*4,14*
1.3	*Материалы и инструмент*	50 000,00	*1,57*
1.4	*Спецодежда*	5 562,50	*0,17*
1.5	*Аттестация (обучение) персонала*	4 951,75	*0,16*
1.6	*Связь*	3 200,00	*0,10*
1.7	*Аварийное и сервисное обслуживание лифтов*	135 000,80	*4,23*
1.8	*Вывоз мусора и снега*	101 700,00	*3,19*
1.9	*Отведение поверхностных сточных вод*	10 666,78	*0,33*
1.10	*Дезинсекция, дератизация*	5 000,00	*0,16*
1.11	*Аренда поломоечных машин*	23 000,00	*0,72*
1.12	*Аварийно-восстановительные работы и прочие непредвиденные*	30 000,00	*0,94*
1.13	*Сервисное обслуживание рулонных ворот*	13 000,00	*0,41*
1.14	*Обслуживание ИТП*	35 000,00	*1,10*
1.15	*Утилизация ртуть содержащих ламп*	333,33	*0,01*
1.16	*Обслуживание систем пожаротушения и пожарной сигнализации*	40 000,00	*1,25*
1.17	*Обслуживание системы видеонаблюдения*	7 500,00	*0,23*
1.18	*Обслуживание системы диспетчеризации*	7 500,00	*0,23*
1.19	*Обслуживание системы контроля доступа*	4 000,00	*0,13*
1.20	*Обслуживание системы учета ресурсов*	5 000,00	*0,16*
1.21	*Хозяйственные принадлежности и канцтовары*	6 000,00	*0,19*
1.22	*Налоги УСН (15%)*	12 747,25	*0,40*
1.23	*Вознаграждение УК (1%)*	12 747,25	*0,40*
2	**Управление жилым комплексом**	**452 216,57**	**14,16**
2.1	*Зарплата инженерно-технического и управленческого персонала*	314 400,00	*9,85*
2.2	*Налоги с ФОТ*	63 508,80	*1,99*
2.3	*Аттестация (обучение) персонала*	926,74	*0,03*
2.4	*Аренда офиса*	40 000,00	*1,25*
2.5	*Страхование гражданской ответственности УК*	3 333,34	*0,10*
2.6	*Связь*	2 280,00	*0,07*
2.7	*Почтовые расходы*	1 600,00	*0,05*
2.8	*Поддержка интернет сайта, ГИС ЖКХ, реформа ЖКХ*	4 800,00	*0,15*
2.9	*Правовые консультационные системы*	4 000,00	*0,13*
2.10	*Услуги банка*	4 800,00	*0,15*
2.11	*Прочие непредвиденные расходы офиса*	5 600,00	*0,18*
2.12	*Налоги УСН (15%)*	6 967,69	*0,22*
2	**Итого расходы**	**1 752 436,23**	**54,89**

Дополнительная услуга "Служба контроля"

3	**Охрана (служба контроля)**	**234 000,00**	**7,33**
3.1	*Охрана (служба контроля)*	234 000,00	*7,33*

2. Тарифы на коммунальные услуги на период с 01.07.2017 по 31.12.2017 год

№	Наименование услуги	Ед. измерения	Руб.
1	Электроэнергия ПАО "Мосэнергосбыт"	Руб.\квт	**3,53**
2	Отопление АО "Одинцовская теплосеть"	Руб.\Гкал.	**1 854,58**
3	Холодное водоснабжение (ХВС) ОАО "Одинцовский водоканал"	Руб.\кб. м.	**31,92**
4	Водоотведение ОАО "Одинцовский водоканал"	Руб.\кб. м.	**35,94**
5	**Горячее водоснабжение**		
5.1	ХВС для ГВС ОАО "Одинцовский водоканал"	Руб.\кб. м.	**31,92**
5.2	в т.ч. Подогрев АО "Одинцовская теплосеть"	Руб.\Гкал.	**1 854,58**

Тарифы и нормативы на коммунальные услуги регулируются органами государственной власти, осуществляющими государственное регулирование тарифов и цен.

Собственник:

Управляющая организация
ООО "СМУ-6 Инжиниринг"
Генеральный директор
_____ /Гитов Р.В./

Приложение № 6
к Договору управления многоквартирным домом
№ 1 /НОВОИВ от 01.08.2017 года

Генеральному директору ООО «СМУ-6 Инжиниринг»

г. Москва «01» 08 2017 года

1. Настоящим во исполнение требований Федерального закона «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006 я,

Гражданин Российской Федерации [illegible] _____, место, дата рождения: [illegible] паспорт РФ: 45 выдан [illegible] дата выдачи [illegible] код подразделения [illegible] зарегистрирован по адресу: [illegible],

даю согласие Обществу с ограниченной ответственностью «СМУ-6 Инжиниринг» (юридический адрес: 125252, г. Москва, ул. Алабяна, д. 13, корп. 2, пом. VII) (далее – Управляющая организация) на указанные ниже действия с моими персональными данными:

1) ФИО
2) паспортные данные
3) адрес фактического проживания
4) контактные телефоны
5) адрес электронной почты

Я подтверждаю, что все указанные мною данные принадлежат лично мне, а также являются полной, точной и достоверной информацией во всех отношениях. Я даю согласие на использование с помощью автоматизированных информационных и документальных систем всех персональных данных, содержащихся в настоящем Согласии, для надлежащего выполнения сторонами Договора управления многоквартирным домом, заключенного мной с Управляющей организацией.

2. Я даю свое согласие Управляющей организации:

2.1. на обработку (в том числе: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение) использование, распространение) моих персональных данных, включая информацию о моем семейном положении, дате рождения, необходимую для исполнения Договора управления многоквартирным домом, заключенного мной с Управляющей организацией;

2.2. на передачу третьим лицам всех сведений, содержащихся в настоящем Согласии, а также документов, предоставленных мной, с целью:

- снятия показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета;
- доставки платежных документов;
- начисления платы за оказание услуг и выполнение работ по Управлению Многоквартирным домом, за оказание услуг и выполнение работ по Содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, за дополнительные услуги, за Коммунальные услуги, потребленные Собственником и/или Пользователем, а также за Коммунальные услуги, потребленные в целях содержания Общего имущества Многоквартирного дома;
- взыскания задолженности по Договору управления.

2.3. на направление мне информации о новых продуктах и услугах Управляющей организации.

Согласие предоставляется с момента подписания мной настоящего документа до дня прекращения действия Договора управления многоквартирным домом.

Управляющая организация обязуется обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке.

В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

С порядком отзыва[1] согласия на обработку персональных данных ознакомлен(а).

_____
(ФИО полностью, подпись)

[1] О порядке отзыва согласия из ФЗ «О персональных данных» (№152-ФЗ) «в случае отзыва субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных оператор обязан прекратить обработку персональных данных и уничтожить персональные данные в срок, не превышающих трех рабочих дней с даты поступления указанного отзыва, если иное не предусмотрено соглашением между оператором и субъектом персональных данных. Об уничтожении персональных данных оператор обязан уведомить субъекта персональных данных». Подлинник указанного отзыва, подписанный субъектом персональных данных может быть представлен в офис ООО «СМУ-6 Инжиниринг».